

#### 4. 地区計画（地区整備計画）における建築物に関する制限の概要

地区計画（地区整備計画）を決定すると、建築物等に関して次の制限が適用されます。

また、建築物を建築するには、これら地区計画の内容に適合させるほかに、建築基準法等の関係法令にも適合させる必要があります。

##### （1）建築物等の用途の制限

（宮戸二丁目地区・岡一丁目地区・根岸台二丁目地区）

地区の区分	A地区 （第一種中高層住居専用地域）	B地区 （第一種住居地域）
建築物等の用途の制限	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 畜舎 3 自動車教習所 4 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場

##### 【解説】

- ・これらの地区は、都市計画法に基づく用途地域によって第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域に指定されており、それぞれの地域について建築物の用途の制限が指定されています（＝建築基準法）。
- ・地区計画では、これら建築基準法に規定されている用途地域の制限に加えて、地区にふさわしくない用途の建築物の混在を防止し、良好な住宅地の形成を図るため「建築物の用途の制限」を定めるものです。
- ・用途地域の指定に応じて地区内を「A地区」と「B地区」に区分し、それぞれの地区に応じて上記に掲げる用途に供する建築物の建築が制限されます。

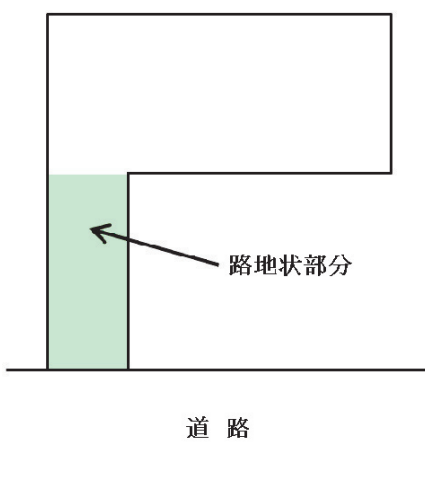
(2) 建築物の敷地面積の最低限度 (5 地区共通)

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>建築物の敷地面積は、100平方メートル（路地状部分によって道路に接する敷地の場合には当該路地状部分を除いた敷地面積をいう。）とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、建築物の敷地面積の最低限度は適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの</li> <li>2 地区施設の整備等により変更が生じたもの</li> <li>3 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの</li> </ol>
----------------------	--

【解説】

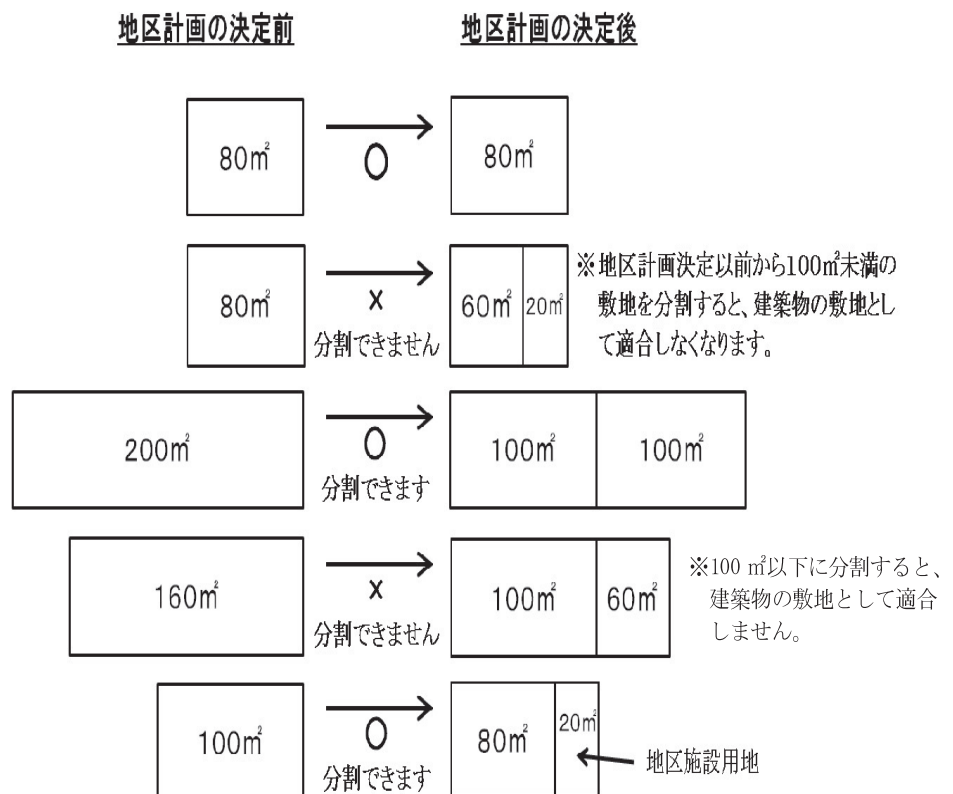
- ・ 建築物の敷地の細分化による狭い宅地や建築物の建て詰まりの発生を防止し、安全でゆとりあるまちづくりを行うため、建築物の敷地面積の最低限度を100㎡と定めるもので、地区内の全域が対象です。
- ・ 路地状部分によって道路に接する敷地の場合は、その路地状部分を除いた面積で100㎡以上とすることが必要です。
- ・ 地区計画の告示日以降に土地を分割して建築物を建築する場合には、それぞれの敷地が100㎡以上になるように分割することが必要です。
- ・ 地区計画の告示日以前から敷地面積が100㎡に満たない場合は、地区計画の告示日以降であっても建て替えることができますが、その敷地を細分化して建て替えることはできません。（＝細分化することは可能ですが、建築物の敷地としては適合しなくなります。）

《路地状敷地の例》



※路地状敷地の場合は、路地状部分を除いた面積で100㎡以上とすることが必要です。  
 ※路地状部分とは、土地（宅地等）が道路から奥まった所に位置する場合、その土地に行くための道路から続く引き込み部分等のことです。  
 <例>旗竿の「竿」の部分の形状

《敷地分割の例》

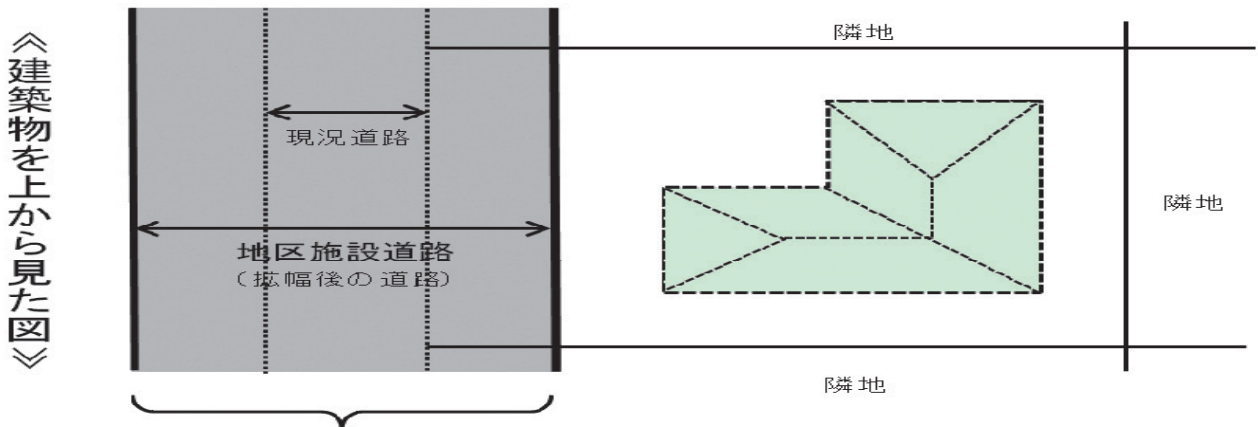


### (3) 壁面の位置の制限 (5 地区共通)

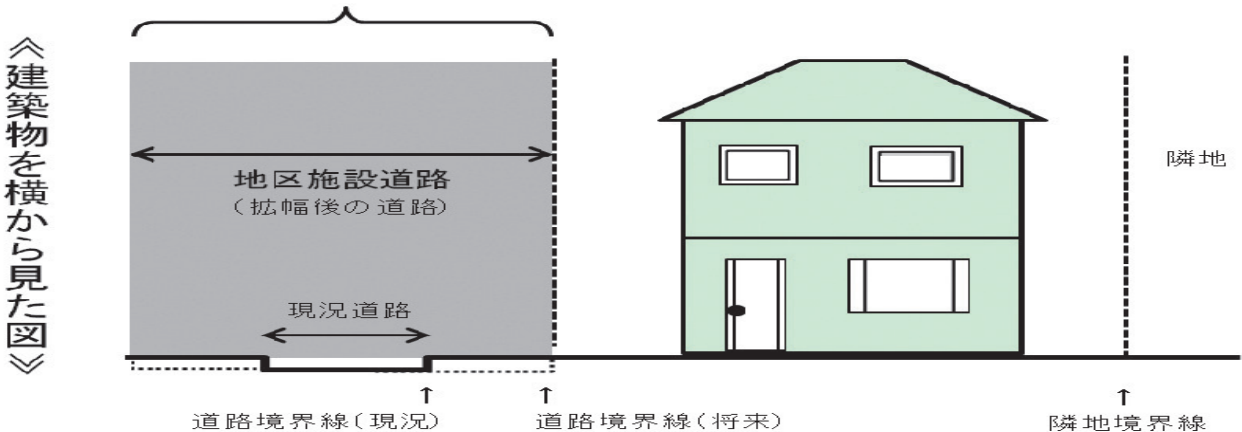
壁面の位置の制限	<p>計画図に表示する地区施設の道路の区域内には、建築物の部分又は建築物に附属する門若しくは塀の部分は建築してはならない。</p>
----------	---

#### 【解説】

- ・既存の道路を拡幅すること等により、通風や採光を確保し快適な住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るため、また、地区施設として定める道路（地区施設道路）を確保するため、壁面の位置の制限を定めます。
- ・地区施設道路の区域内では、建築物又は建築物に附属する門若しくは塀の建築が制限されます。地区施設道路に面する敷地が対象です。
- ・既存の建築物等においては、地区計画の告示日以降にその建築物を建て替えたり、増築等を行うときにこれらの制限が適用されます。



地区施設として定める道路の区域内には、建築物又は門若しくは塀は建築できません。

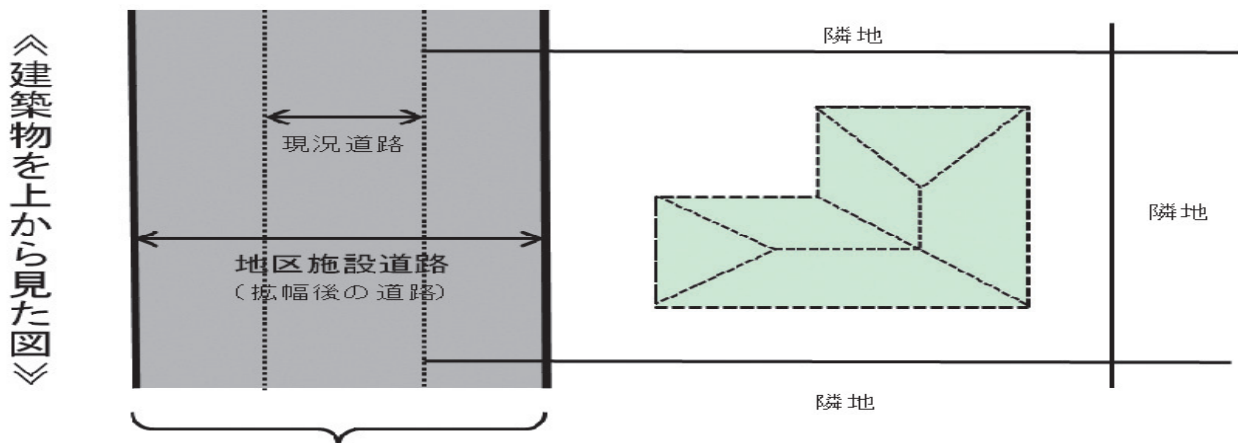


(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 (5 地区共通)

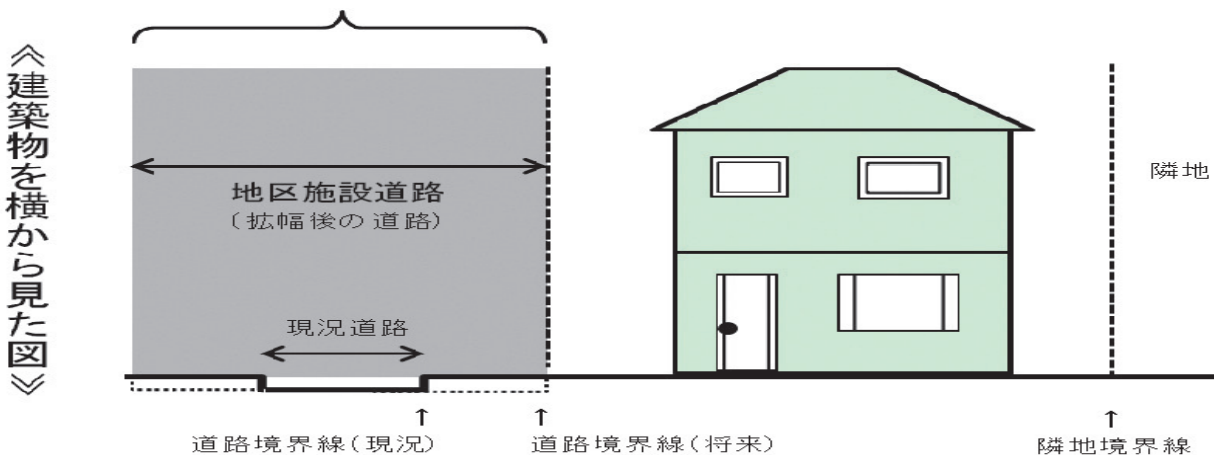
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>計画図に表示する壁面の位置の制限の区域内には、門、塀、垣、さく、広告物及び看板等の工作物等は設置してはならない。ただし、公益上必要なものを除く。</p>
----------------------------	---

【解説】

- ・(3)「壁面の位置の制限」において、地区施設として定める道路の区域内（これを壁面後退区域といいます。）について、建築物又は建築物に附属する門若しくは塀の建築を規制しました。(4)では、地区施設として定める道路を確保するため、壁面後退区域における門、塀、垣、さく、広告物及び看板等の工作物等の設置の制限を定めます。地区施設道路に面する敷地が対象です。
- ・壁面後退区域内には、門、塀、垣、さく、広告物及び看板等の工作物の設置が制限されます。



地区施設として定める道路の区域内には、門、塀、垣、さく、  
 広告物及び看板等の工作物は設置できません。

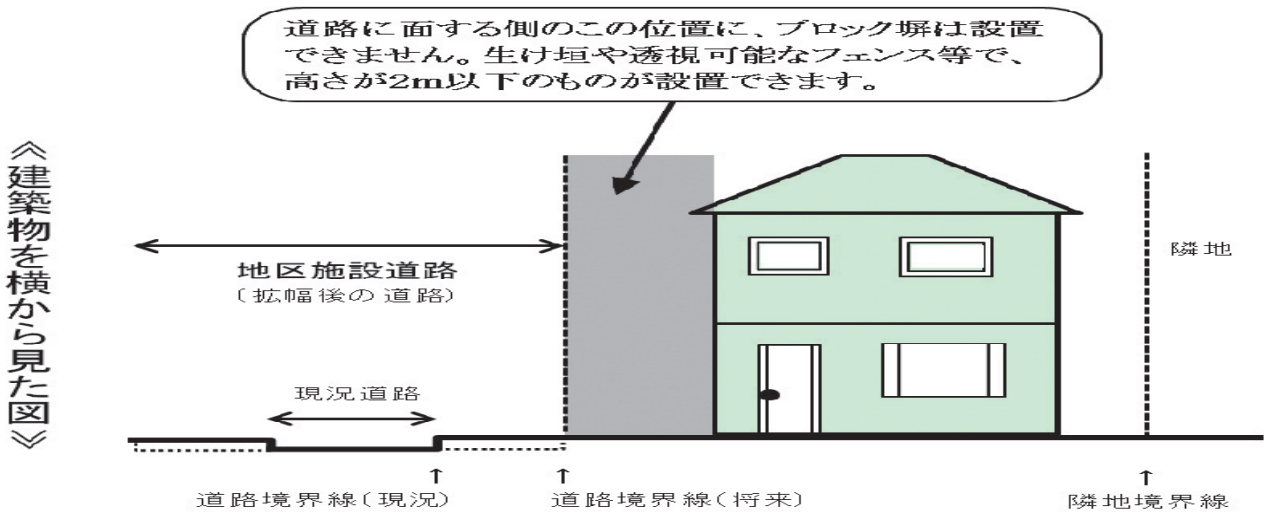


(5) 垣又はさくの構造の制限 (5 地区共通)

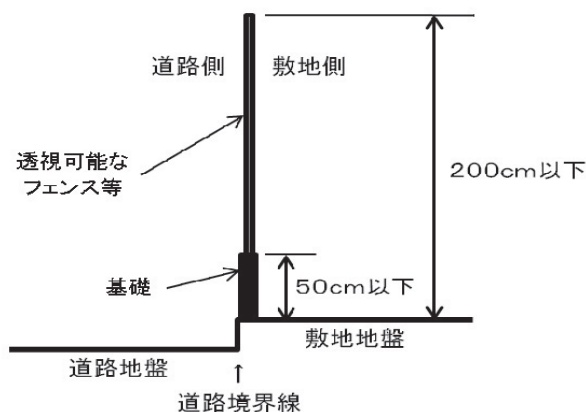
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門柱及び門扉を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生け垣</li> <li>2 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス又はさく等で、敷地地盤面からの高さは2メートル以下とする。また、当該フェンス又はさく等に基礎を設ける場合は、基礎の高さを敷地地盤面から0.5メートル以下とする。</li> <li>3 第1号及び第2号を組み合わせたもの</li> </ol>
--------------------	---

【解説】

- ・コンクリートブロック塀は地震時に倒壊すると大変危険です。そのため、地震時に危険となるブロック塀を減らすとともに、生け垣をつくることにより地区内の緑化を推進し、明るく安全で緑の多い快適な住環境を形成するため、垣又はさくを設置する場合について制限を定めるもので、地区内の全域が対象です。
- ・道路に面する側に垣又はさくを設置する場合は、生け垣や透視可能なフェンス等（高さ2m以下）に限られます。
- ・既存の建築物等においては、地区計画の告示日以降にその建築物を建て替えたり、増築等を行うときに垣又はさくの構造の制限が適用されます。
- ・門、塀、生け垣についても、敷地地盤面からの高さを2メートル以下とすることにご協力ください。



透視可能なフェンス等の例



## 5. 地区整備計画の区域内における行為の届出

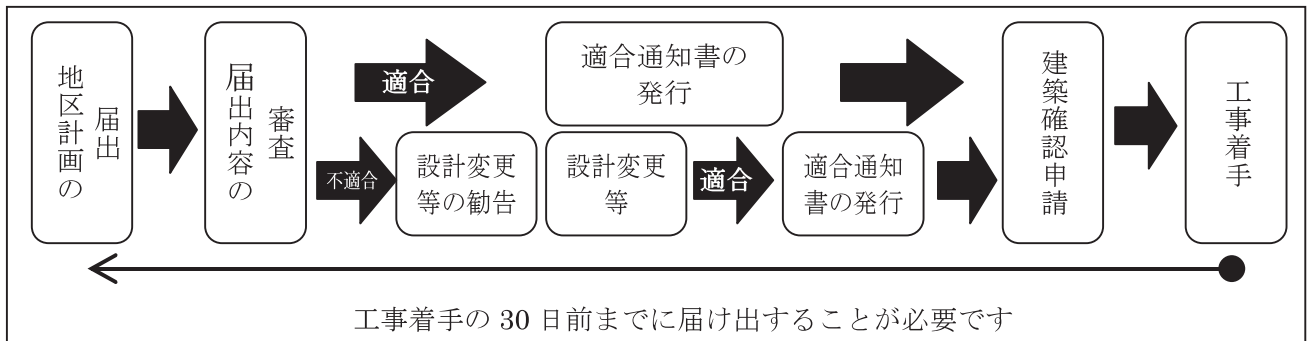
地区計画が定められた地区整備計画の区域内で次の行為を行う場合は、所定の書面により、市長にその行為の内容について届け出る必要があります（都市計画法第58条の2）。

市長は、届け出された内容が地区計画に沿っているか審査します。審査の結果、適合しない場合は、設計変更等の勧告を行います。

### ■届出が必要な行為

- ①土地の区画形質の変更（切土・盛土、道路・宅地の造成）
- ②建築物の建築（新築、増改築）又は工作物の建設（垣、さく等）
- ③建築物等の用途の変更

### ■届出に関するフロー



※地区計画に関する届出審査を円滑に実施するため、事前に計画図等を提出していただくなど、事前相談にご協力ください。

### ■届出のときに必要な書類や図面（以下は概要です。詳細については担当課までお問い合わせください。）

1. 届出書〔様式1〕  
（※上記の他に、変更届出書、取下届出書、取止届出書があります。）
2. 添付書類

行為の種類	図面	縮尺	備考
①土地の区画形質の変更	位置図	1/2,500以上	行為の場所を表示する図面
	区域図	1/1,000以上	当該土地の区域及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	土地利用計画図・造成計画図等
②建築物の建築又は工作物の建設	位置図	1/2,500以上	行為の場所を表示する図面
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置及び壁面後退線を表示
③建築物の用途の変更等	立面図	1/50以上	2面以上
	平面図	1/50以上	各階のもの（工作物の場合は不要）
	塀等の構造図	1/50以上	塀等の構造を表示（立面図、断面図等）

※上記図書のほか、必要に応じて案内図、委任状、公図の写し、求積図等参考となる図書を添付してください。

※敷地面積が基準面積に満たない場合は、土地登記簿謄本・土地売買契約書・賃貸借契約書等を添付してください。

※現地の写真（2方向以上）を添付してください。

※垣又はさくを築造する場合は、その構造図（1/50以上の立面図又は断面図等）を添付してください。

※路地状を含む場合は、敷地面積の他に、路地状部分の面積と路地状を除いた面積を各々算出して配置図等に記載してください。

### 3. 誓約書（①は必須、②は該当する場合のみ）

①適合通知書について、その地区計画の目標や地区整備計画の内容の遵守。

②壁面後退線内に擁壁や土留め等が必要な場合の撤去についてなど。

※①及び②ともに、届け出た土地や建物等に係る権利を第三者に移転した場合は、誓約書の内容についてもその相手方に引き継ぐこととなります。

### 4. 地区計画の書類の提出部数は、正本・副本を各1部です。

上記3の誓約書については、市へ提出する1部のみとなります。

※誓約書①については、適合通知書等と引き換えに提出してください。



## 地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

朝霞市長 宛

住所

届出者 氏名

電話

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

土地の区画形質の変更 建築物の建築又は工作物の建設 建築物等の用途の変更 建築物等の形態又は意匠の変更 木竹の伐採
---

について、下記のとおり届け出ます。

### 記

- 1 行為の場所 朝霞市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

1 土地の区画形質の変更	区域の面積 <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>				
2 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種類 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要		届出の部分	届出以外の部分	合計
		(1) 敷地面積			m <sup>2</sup>
		(2) 建築又は築造面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		(3) 延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
(4) 高さ 地盤面から m	(5) 用途				
		(6) かき又はさくの構造			
3 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>				
	(ロ) 変更前の用途				
	(ハ) 変更後の用途				
4 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
5 木竹の伐採	伐採面積 <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>				

- 備考
1. 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
  2. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
  3. 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一つの届け出書によることができる。
  4. 代理人による届出の場合は、電話番号を記載した委任状を添付すること。

# 誓約書

年 月 日付け、第 号の適合通知書については、  
その地区計画の目標・地区整備計画の内容を遵守することを誓約します。

年 月 日

朝霞市長宛

住所

\_\_\_\_\_

氏名

\_\_\_\_\_

電話

\_\_\_\_\_

\* 誓約書を提出するものは、行為の届出者とする。

\* 誓約書の署名等については、届出者の自筆、または記名のいずれかとする。